



2

COMMUNE DE CASTILLON
(DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'aménagement et de développement durables

Établi en décembre
2013 par



PRESCRIT LE : 22 février 2010	APPROBATION LE : 19 décembre 2013
PROJET ARRETE LE : 12 avril 2013	VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU :
ENQUETE DU : 19 août AU 20 septembre 2013 ET : 28 octobre AU 28 novembre 2013	MONSIEUR LE MAIRE :
MODIFICATIONS :	MISES A JOUR :

I. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE L'AMÉNAGEMENT DE CASTILLON

Les orientations générales de l'aménagement de Castillon se définissent en 5 points :

1.1. Structurer le territoire et affirmer l'identité des quartiers

La structuration du territoire de Castillon doit consister en un équilibre des espaces urbanisés et des espaces naturels.

Pour atteindre cet objectif, il s'agit d'affirmer la vocation de centre de vie du village, nouveau lieu identitaire de la commune et, parallèlement, de conforter l'attractivité résidentielle du hameau du col de Castillon en permettant son extension en continuité, dans le respect de la forme urbaine traditionnelle.

L'urbanisation des secteurs d'habitat individuel doit être poursuivie, notamment à Saint-Antonin et au Remégon, dans une perspective de gestion économe de l'espace, et au fur et à mesure de la réalisation ou du confortement des équipements notamment en voirie, eau potable et assainissement.

La structure du territoire doit aussi passer par la réservation d'espaces pour l'urbanisation future, et ainsi favoriser la maîtrise de l'étalement urbain et la préservation des continuités écologiques que constituent les trames verte et bleue.

1.2. Préserver le patrimoine bâti

La préservation du patrimoine bâti doit être impulsée par la mise en valeur du village de Castillon et par la poursuite le réaménagement de l'espace public. Par ailleurs, il s'agira de préserver les témoignages de l'architecture rurale (mettre en valeur les ruines) et militaire.

1.3. Prévenir les risques naturels

La prévention contre les risques naturels consiste tout d'abord en la limitation de l'étalement urbain, par le renforcement du réseau d'eau potable et l'entretien les espaces boisés pour se protéger du risque incendie.

Par ailleurs, la prévention du risque inondation consiste à contenir la minéralisation des sols afin de se prémunir du risque de ruissellement urbain et à entretenir les cours d'eaux et vallons.

1.4. Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et l'environnement en maintenant les continuités écologiques

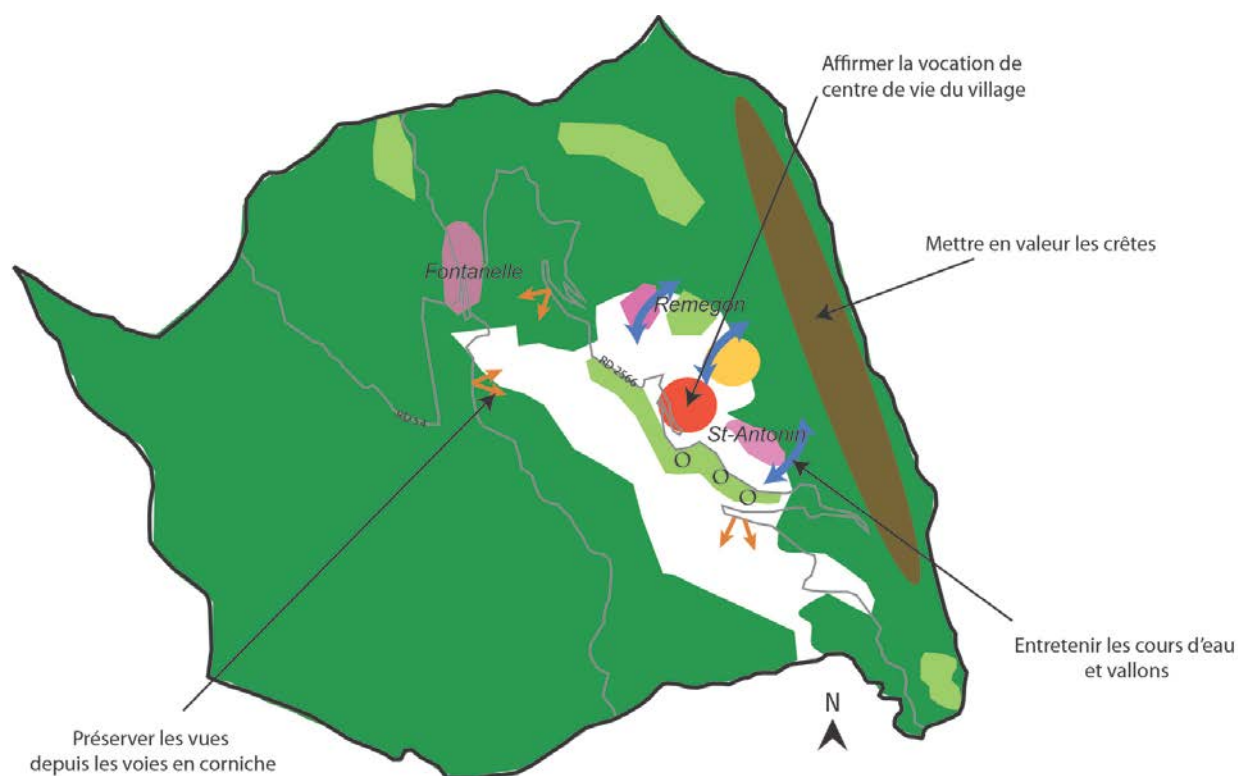
La protection et la mise en valeur du patrimoine naturel et de l'environnement passe par celle du socle du village de Castillon, ce qui permettra de préserver les vues, notamment depuis les voies en corniche et de préserver la structure paysagère en limitant l'étalement urbain.

En outre, il s'agira de préserver de toute urbanisation les espaces naturels structurant le grand paysage, et, parallèlement d'entretenir et protéger les vallons entaillant les espaces collinaires ainsi que de mettre en valeur les espaces de montagne de la commune pour leur fonction structurante dans le grand paysage.

Par ailleurs, la mise en valeur des traces du passé agricole (restanques, oliveraies,...), la protection des oliveraies de qualité et la promotion d'une agriculture de production locale permettront non seulement d'avoir des débouchés sur les marchés locaux et de créer une ambiance paysagère sur la commune, mais aussi de maintenir les continuités écologiques que constituent les trames vertes et bleues du territoire.

1.5. Renforcer les performances énergétiques

La commune de Castillon souhaite limiter les consommations énergétiques et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables en créant des fermes solaires qui tiennent compte de l'environnement et du paysage. Mais aussi en confortant le réseau de communication électronique sur l'ensemble de la commune et en Permettant l'utilisation de matériaux innovants et performants.



- Préserver les espaces naturels et les boisements significatifs
- Protéger les espaces agricoles
- Compléter les densités creuses des secteurs d'habitat individuel
- Conforter l'attractivité du village
- Conforter l'urbanisation du Remégon
- Oliveraies à sauvegarder
- Préserver les vallons de toute urbanisation
- Préserver les cônes de vues

II. LES POLITIQUES URBAINES DE CASTILLON

2.1. Diversifier l'offre de logements et favoriser la mixité

Il s'agit avant tout de mieux répondre aux besoins par des projets diversifiés. Cela sera rendu possible par la production de logements pour actifs et des logements locatifs conventionnés au village ainsi que par la constitution de réserves foncières notamment grâce au Droit de Préemption Urbain.

Par ailleurs, la construction de logements de haute qualité environnementale sera favorisée ainsi que l'utilisation des dispositifs prenant en compte les énergies renouvelables. Il s'agit en effet de promouvoir une architecture économe et des matériaux de construction de qualité (chanvre, bois, laine de mouton, isolation thermique, énergie solaire, toitures terrasses végétalisées).

2.2. Satisfaire les besoins actuels et futurs en matière d'équipements publics

La satisfaction des besoins en matière d'équipements publics est permise par le développement des équipements et services de proximité et notamment l'extension de l'école du village. Par ailleurs, il doit être procédé à la mise aux normes pour l'accessibilité des handicapés, de l'ensemble des installations et bâtiments publics ainsi que les espaces publics et la voirie.

En outre, L'amélioration du réseau d'eau potable et du réseau de défense incendie est un préalable à l'accroissement et la diversification de l'offre de logements. Il en est de même de l'extension du réseau d'assainissement dans certains quartiers d'habitat individuel.

2.3. Soutenir et développer les activités existantes, notamment les activités agricoles

La commune de Castillon souhaite faciliter l'installation des agriculteurs et permettre la reconquête d'espaces agricoles pour assurer la diversité des milieux et des activités de la commune, et de lutter contre le risque incendie.

En outre, les commerces et services au village devront être maintenus et même développés. L'implantation d'activités valorisantes sur la commune sera encouragée, en prolongement de ce qui a été fait avec l'artisanat d'art.

Par ailleurs, l'attractivité touristique liée au cadre de vie devra être renforcée, notamment concernant la randonnée, le trekking et l'escalade.

2.4 Accompagner la création de nouvelles activités

La commune soutient la création de nouvelles activités : elle souhaite en effet développer le secteur de la santé, ainsi que l'agropastoralisme, mais aussi encourager le développement des activités et l'accueil touristique liés aux activités de pleine nature et au patrimoine naturel, en particulier au col de Castillon.

2.5. Favoriser l'offre de transports en commun

L'offre de transports en commun sera renforcée par l'amélioration du cadencement des réseaux de bus existants et notamment du village et au col de Castillon et en favorisant l'accessibilité du réseau aux personnes à mobilité réduite.

2.6. Améliorer la voirie

Il sera procédé à l'amélioration des caractéristiques techniques des voies communales et notamment à l'élargissement, l'amélioration et la sécurisation de la RD2566 et de l'accès de l'entrée du village (pour les flux venant du Sud).

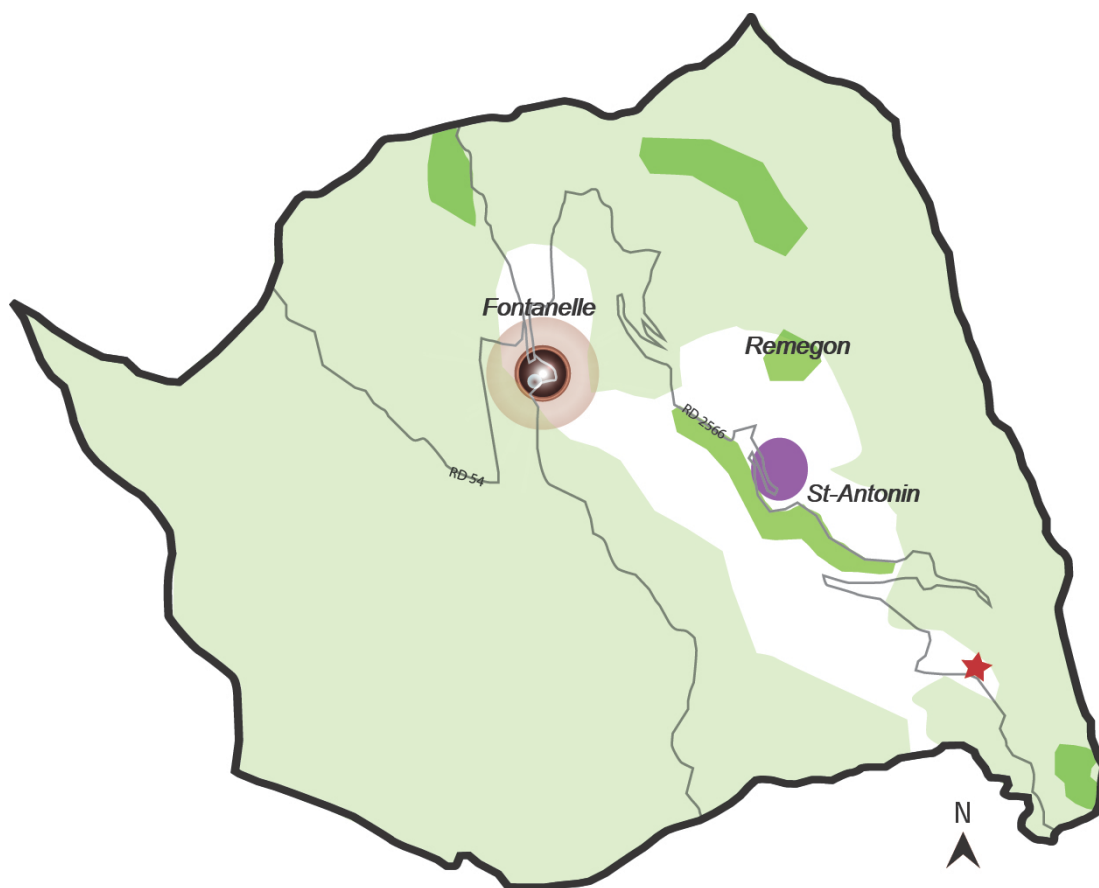
Le prolongement de la pénétrante de Sospel sera poursuivi.

Une zone "30" dans la traversée du hameau au Col de Castillon sera créée.

En outre, certaines voies communales seront intégrées dans le domaine public.

2.7. Encourager et sécuriser les modes de déplacements doux

Les modes de déplacements doux seront encouragés par la poursuite du développement des cheminements piétonniers. Par ailleurs, pour les ensembles des habitations des places de stationnement avec des dispositifs nécessaires à la recharge des véhicules électriques ou hybrides pourront être exigées.



-  Encourager le développement des activités de pleine nature sur l'ensemble de la commune
-  Faciliter l'installation des agriculteurs et permettre la reconquête d'espaces agricoles
-  Maintenir et développer les commerces et services au village
-  Site d'escalade à valoriser
-  Développer l'accueil touristique au col de Castillon

2.8. Renforcer l'offre de stationnement

L'offre de stationnement au village sera confortée, tandis que de nouvelles places de stationnement seront créées au Col de Castillon.

2.9. Favoriser l'essor des communications numériques

La commune de Castillon souhaite favoriser l'installation du haut débit pour toute la commune afin de devenir une cybercité. A cet égard, il s'agit tout d'abord pour la Commune, en lien avec les opérateurs, de prévoir les équipements d'infrastructure nécessaires pour permettre aux acteurs économiques et aux habitants d'accéder à l'offre haut débit la plus performante et adaptée.

Par ailleurs, l'essor des communications numériques permettra à la commune de développer ses services au travers notamment de son site internet (les formalités en ligne, la dématérialisation des marchés, les forums de covoiturage, les forums d'échange de services, le développement de la démocratie locale, informations touristiques, etc.) mais aussi de favoriser et d'accompagner le développement des usages numériques.

III. LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

La lutte contre l'étalement urbain s'articule autour de trois objectifs principaux visant à modérer la consommation de l'espace.

Objectif 1 - Maîtriser l'urbanisation

Les objectifs de modération de la consommation d'espace sont établis en fonction des scénarios de développement, notamment la croissance démographique attendue et le nombre de logements à produire pour l'accueil de nouveaux habitants.

Un taux de croissance démographique annuel moyen de 3% se traduirait par l'accueil de 128 habitants supplémentaires à l'horizon 2020. La population communale atteindrait ainsi les 499 habitants permanents.

La commune fait le choix de cette croissance car elle se situe à mi-chemin des deux pôles d'attractivité du Careï (Menton au sud et Sospel au nord).

La commune dispose de disponibilités foncières pour assumer un tel scénario, notamment autour du village où la phase 3 du nouveau village pourra être réalisé à l'horizon du PLU.

En toute hypothèse, les besoins en logements associés au scénario choisi par la commune approcheraient les 55 logements pour répondre à la seule croissance démographique (accueil de nouveaux habitants). Compte tenu des dynamiques actuelles, les besoins en logements liés au desserrement des ménages et à la fluidification du parc oscilleraient entre 60 et 65 logements.

Les nouvelles constructions seront principalement localisées au niveau du village et autour, du quartier du Remégon et au Col de Castillon.

Objectif 2 - Définir l'intensité des zones urbaines ou à urbaniser

Le PLU de Castillon vise un développement urbain maîtrisé afin de conserver la qualité paysagère de la commune tout en évitant une résidentialisation.

Dans cette perspective, l'urbanisation dans les enveloppes urbaines existantes est privilégiée. Des formes urbaines denses seront privilégiées dans les quartiers autour du village et autour du Col de Castillon.

La distribution de la construction neuve par typologie de logement sera organisée selon les critères de densité suivants :

- 30 logements à l'hectare : extension du village (phase 3, habitat groupé et logements collectifs),
- 3 logements à l'hectare : capacités résiduelles des zones d'habitat individuel et extension de l'urbanisation au quartier du Remégon.

Ainsi, l'essentiel des capacités urbanisables dégagées par le PLU seront sous forme d'habitat groupé autour du village. En effet, les espaces dédiés à l'extension du village représentent une superficie d'environ 1 hectare permettant la réalisation d'environ 30 logements, couvrant plus de la moitié des besoins en constructions nouvelles.

Objectif 3 - Délimitation des espaces naturels, agricoles et forestiers

La protection et la valorisation des paysages traditionnels et des milieux naturels remarquables sont un des fondements du projet de PLU de Castillon.

Les boisements significatifs des massifs et des vallons seront maintenus. Ces espaces seront protégés de toute urbanisation, à travers des périmètres réglementaires et inventaires écologiques couvrant la majeure partie du territoire.

La progression de l'urbanisation en continuité des zones déjà bâties et dans les espaces interstitiels favorisera la conservation de ces espaces sensibles.

Les oliveraies représentent un patrimoine communal identitaire qu'il convient de sauvegarder. Elles contribuent à la gestion des espaces naturels, à leur protection face au risque incendie de forêt et à la qualité des paysages.